



TOIMITILASIJOTTAMINEN – VAIHTO- EHTO YKSITYISHENKILÖN SIJOITUS- KOHTEEKSI TAMPEREELLA

Juho Ihanamäki

Opinnäytetyö
Toukokuu 2013
Liiketalous

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu

Liiketalous

Juho Ihanamäki

Toimitilasijoittaminen – vaihtoehto yksityishenkilön sijoituskohteeksi Tampereella

Opinnäytetyö 36 sivua, joista liitteitä 1 sivu

Toukokuu 2013

Toimitilasijoittaminen on pääpiirteittäin samanlaista, kuin asuntosijoittaminen; henkilö, yritys tai yhteisö ostaa toimitilan, vuokraa sen ja saa vuokratuloa. Toimitilat eroavat kuitenkin erityispiirteiltään huomattavasti asuntoihin verrattuna, ja tämä työ käsittelee eri tekijöitä, joita sijoituskohteen valinnassa tulee huomioida.

Työn tarkoitus on olla helposti ymmärrettävä opas eritoten lukijoille, joilla on kokemusta pitkäaikaisesta asuntosijoittamisesta jotka haluavat lähteä ottamaan isompia riskejä, mahdollistaen tuottavampia sijoituksia kuin asuntosijoittajat. Tässä opinnäytetyössä käsitellään ainoastaan luonnollisena henkilönä hankittuja kiinteistöyhtiön osakkeiden tai tuotanto- tai varastokiinteistön ostamista, ei kokonaisten liike- tai toimistorakennusten hankintaa. Työ antaa myös tietoa ja ajatuksia kiinteistösijoittamisesta kiinnostuneille, joilla ei välttämättä sijoituskokemusta ole vielä kertynyt.

Teoriaosuus käsittelee yleisesti Tampereen toimitilamarkkinoita ja sijoituskohteen valintaan vaikuttavia tekijöitä. Työssä on kerrottu myös lyhyesti kiinteistöihin sekä osakkeisiin kohdistuvasta verotuksesta, erityisesti vuokratulon verotuksesta.

Kauppahintatilastoja toimitilojen osalta on saatavilla niukasti, ainoastaan maanmittauslaitoksen Internet-sivuilta on mahdollisuus tarkastella toteutuneita kokonaisten kiinteistöjen kauppvoja, mutta rakennusten neliömääriä ei ole tilastoitu. Yksittäisten huoneistojen kauppahintatilastoja ei ole saatavilla, joten hintatietoa on saatu alan ammattilaisia haastatteleamalla ja tutustumalla ajankohtaisiin markkinakatsauksiin. Kirjoittajan oma asiantuntemus alalta myös helpottaa tarkastelua haastattelujen lisäksi. Lopussa käydään läpi eri osamarkkinoihin liittyviä tuottoarvolaskelmia, tarkasteluun on otettu todellisia myynissä tai vuokrattavissa olevia kohteita, kuitenkin siten, etteivät ne ole tunnistettavissa. Tarkasteltavat liike- ja toimistotilat on rajattu Tampereen keskustaan tai sen tuntumaan ja tuotanto/varastotilat Sarankulman alueelle läheltä Tampereen messu- ja urheilukeskusta.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Business Administration

Juho Ihanamäki

Investing in commercial as individual in the Tampere region

Bachelor's thesis 36 pages, appendices 1 page
May 2013

In outline, investing in commercial property is similar to investing in residential real estate; a private person, a company or a corporation buys premises, rents them and receives the rental income. However, premises have different special characteristics compared to residential property, and this work handles the characteristics that must be taken into account when selecting a commercial investment property.

This thesis is meant to be comprehensible especially for readers who have experience in long-term residential property investment, are willing to take larger risks and are seeking more profitable investments. This thesis deals only with real estate shares or industrial or warehouse property acquired by an individual person; it does not cover acquisitions of entire buildings used as offices or for business purposes. The work also provides information and ideas on investing in real estate for those who are interested in the subject but have not necessarily gained any investment experience.

The theoretical part deals with commercial property markets in Tampere in general and the factors affecting the choice of an investment target. The thesis also briefly describes the taxation of property and equities, with a special emphasis on taxation of rent income.

There are hardly any existing trade price statistics for commercial premises. Actual sales of entire premises can be checked from the ordnance survey's website, but there are no statistics compiled on the number of square metres of building space bought and sold. That's why, for this thesis, the price information has been obtained by interviewing real estate professionals and by studying current market reviews. In addition to the interviews, the author's own expertise has facilitated the examination of the results. Finally, different submarket-related rental value calculations have been reviewed. Actual properties for sale or rent are included in this review, but in a disguised form so that they are not recognisable. The business and office premises reviewed are all in Tampere city center or its vicinity, and the production and warehouse premises are in the area of Sarankulma, close to Tampere Exhibition and Sports Center.

Key words: investing in commercial, market, profit

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Taustaa ja ongelmat	5
1.2	Opinnäytetyön tavoite, aihealue ja aiheen rajausta.....	6
1.3	Tutkimusmenetelmät	6
2	TOIMITILAMARKKINAT TAMPEREELLA	7
2.1	Tampere lyhyesti.....	7
2.2	Tampereen toimitilamarkkinat kevät 2013	8
2.3	Kysyntä	8
2.3.1	Toimitilamarkkinat ja kansantalous	9
2.4	Tarjonta	10
2.4.1	Liiketila-osamarkkina	11
2.4.2	Toimisto-osamarkkina.....	11
2.4.3	Tuotannolliset tilat	12
3	TOIMITILASIJOTTAMINEN	14
3.1	Sijoituskohteen valintaan vaikuttavat tekijät	14
3.1.1	Vuokrat ja sijainti	16
3.1.2	Sijoitusten tuotot ja tuottovaatimukset.....	18
3.1.3	Hinta.....	20
3.1.4	Arvonnousu	22
4	VEROTUS.....	23
4.1	Vuokratulon verotus	23
4.2	Luovutusvoiton verotus	25
4.3	Varainsiirtovero	26
5	SIJOTUKSEN TUOTTOLASKELMIA	28
5.1	Tuottoarvomenetelmä	28
5.1.1	Liiketilän tuottoarvolaskelma.....	29
5.1.2	Toimistotilan tuottoarvolaskelma	29
5.1.3	Tuotanto/varastotilan tuottoarvolaskelma.....	30
6	YHTEENVETO	32
	LÄHTEET.....	35
	LIITTEET	37
	Liite 1. HAASTATTELULOMAKE	37

1 JOHDANTO

1.1 Taustaa ja ongelmat

Perinteisten sijoitusvaihtoehtojen, kuten asuntosijoittamisen sekä osakesijoittamisen osalta monilla on kokemusta, mutta harvemmat ovat tunnustelleet toimitilasijoittamista ja sen tuomista mahdollisuuksista sijoitusmaailmassa. Tämän opinnäytetyön tarkoitus on havainnollistaa sen lukijoille Tampereen alueen toimitilamarkkinoiden nykytilanne ja antaa perustietoa toimitilasijoittamiseen liittyvistä tekijöistä, joita tulee ottaa huomioon sijoituskohdetta valitessa. Asuntosijoittamiseen liittyviä lähteitä on olemassa huomattavasti enemmän kuin toimitilasijoittamisesta, mutta lähtökohtaisesti samat asiat koskevat molempia markkinoita, joten asuntosijoittamisesta kertovaa lähdemateriaalia ja artikkeleita on hyödynnetty tässä työssä.

Olkkonen, Kalevan ja Landin (1997, 7) mukaan toimitilasijoittaminen on tulevaisuudessa selkeästi sijoitusvaihtoehto muiden joukossa. Tulevaisuudessa alalta on tuotettava enemmän informaatiota sekä kehitettävä laskentakäytäntöjä, jotta täytetään sijoittajien vaatimukset.

Opinnäytteen kirjoittaja toimii itse kiinteistönvälittäjänä Tamperelaisessa kiinteistövälityслиikkeessä. Aiheeseen tutustumisen haastavaksi teki se, että suoraan alaan liittyvää oppimateriaalia löytyi vain muutamia, kuten: (Olkkonen, Kaleva ja Land.1997.) Toimitilasijoittaminen ja Miettälä A. & Olkkonen O. 1993. Johdatus toimitilatalouteen.) Teokset on kirjoitettu -90-luvulla, mutta perusasiat ovat pysyneet kutakuinkin samoina myös 2010-luvulla. Sijoittajien vaatimukset muuttuvat ja elävät markkinatilanteen mukaan, joten markkinatiedon lähteinä toimivat erilaiset Tampereen alueen markkinatutkimukset, joita ovat tuottaneet Catella Property Oy ja KTI-Kiinteistötieto Oy, sekä perusteokset sijoittamisesta sekä asuntosijoittamisesta. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöistä tehdyt asuntokaupat ovat julkisesti saatavilla kauppahintatilastoissa tai kiinteistönvälittäjien kautta selvitettävissä, mutta toimistojen tai liiketilojen kauppahintatilastoja ei ole saatavilla, joka teki hintojen osalta tarkastelun haastavaksi. Tampereen alueen hintatietoa on saatu selville haastattelemalla alalla toimivia ammattilaisia sekä tarkastelemalla ajan-kohtaisia markkinakatsauksia. Toimitilakiinteistöjen kaupoista löytyy maanmittauslaitoksen Internet-sivuilta kauppahintatilastot, mutta ongelmana on, ettei tilastossa ole eritelty myytyjen rakennusten pinta-aloja, vaan ainoastaan kauppahinta ja tontin pinta-ala.

1.2 Opinnäytetyön tavoite, aihealue ja aiheen raja

Opinnäytetyön aiheeksi on valittu toimitilasijoittaminen – vaihtoehto yksityishenkilön sijoituskohteeksi Tampereella. Työn tavoitteena on tuoda esille Tampereen alueen toimitilamarkkinoita sekä toimia apuvälineenä erikoistuneemmille sijoittajille, joilla on mahdollisuus sitoa suurempia pääomia. Nykypäivänä, kun kustannukset nousevat, mutta vuokrat ja arvonnousu pysyvät lähes paikoillaan, antaa tämä työ hyvän pohjan ryhtyä vakaasta ja turvallisesta asuntosijoittamisesta hieman vaativampaan, suurempia pääomia sitovaan, mutta isommat tuotot mahdollistavaan toimitilasijoittamiseen. Työssä on tarkasteltu lyhyesti myös sijoittajalle hyvin tärkeää asiaa, eli kiinteistön ja osakehuoneiston verotusta.

Sijoittamisen tavoitteena on laittaa säästetyt tai ansaitut rahat tuottamaan, kasvamaan korkoa tai lisäämään niiden arvoa. (Hämäläinen K. 2005, 15.)

Aihe on rajattu siten, että tarkastellaan ainoastaan yksityishenkilöiden sijoittamista toimitiloihin. Työssä tarkastellaan luonnollisen henkilön sijoittamista liike-, toimisto- ja tuotanto- tai varastotiloihin ja esimerkkien avulla havainnollistetaan, minkälaisista sijoitetun pääoman tuottoa niistä on mahdollista saada, asiat joita pitää ottaa huomioon sijoituskohdetta hankittaessa ja minkälaisella hinnalla osto kannattaa suorittaa. Tarkastelussa otetaan huomioon ainoastaan Tampereella sijaitsevia kohteita, pääasiassa keskustasta ja sen tuntumasta.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Lähdemateriaalin löytäminen oli haastavaa, erityisesti toimitilojen kauppahintatilastojen osalta. Tämän vuoksi on haastateltu kahta alan ammattilaista: Tampereella asuntoväli-tyksen markkinajohtaja Pirkan OP-Kiinteistökeskuksen toimitusjohtaja Ari Nikkilää sekä toimitilaosaston myyntipäällikköä Matti Ahlstedtia. Haastattelulomake on liitteessä nro 1. Hintatietoa on haettu myös tutkimalla Internetistä myynnissä olevia toimitilakoh-teita sekä käyttämällä kirjoittajan omaa asiantuntemusta alalta.

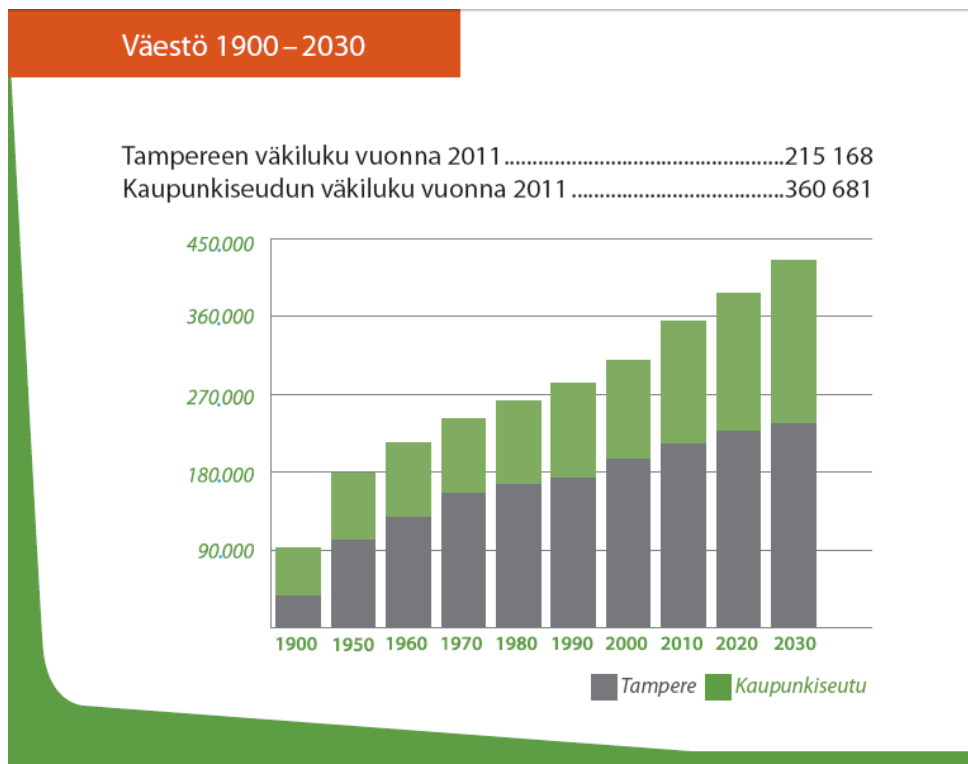
Työn lopussa on esitetty tuottoarvolaskelmia, jotka havainnollistavat eri toimitilakoh-teiden markkina-arvoja. Tarkasteluun on otettu todellisia kohteita, jotka ovat myynnissä oikotie.fi hakupalvelussa, mutta tarkastelu on tehty siten, ettei osoitetietoja ole kerrottu.

2 TOIMITILAMARKKINAT TAMPEREELLA

2.1 Tampere lyhyesti

Tampere on Suomen kolmanneksi suurin kaupunki, asukasluvultaan yli 215 tuhatta ihmistä (2011). Naapureita ovat: Ylöjärvi, Pirkkala, Lempäälä, Kangasala, Nokia, Orivesi ja Ruovesi. Tämän sivun lopussa olevassa kuvassa on havainnollistettu Tampereen sekä yllämainittujen kaupunkien väkilukuhistoria sekä ennustettu tulevaa kehitystä. Yhdessä niistä muodostuu niin sanottu ”Tampereen seutukunta”.

Tampereen seudulla on vahva teollinen ja kaupallinen elinkeinorakenne. Tampere on Pohjoismaiden suurin sisämaan kaupunkialue, jolla on pitkä historia suomalaisessa elinkeinoelämässä. Tampereen merkitys koko Pirkanmaan maakunnan elinkeinoelämässä on huomattavan suuri, josta kertoo mm. Tampereen seudun yksityisten ja julkisten palveluiden yhteenlaskettu osuus (69 %), mikä vastaa 60 % koko Pirkanmaan tuotannosta. Tampereelta on helpot kulkuyhteydet moottoriteitä pitkin Helsinkiin (176 km) ja Turkuun (157 km). Tampereella on myös kansainvälinen lentoasema. (Catella Property Oy:n sekä KTI kiinteistötieto Oy:n Tampereen seudun toimitilamarkkinat – selvitys. 2007.)



KUVIO 1. Tampereen väkiluku 2011 (www.tampere.fi)

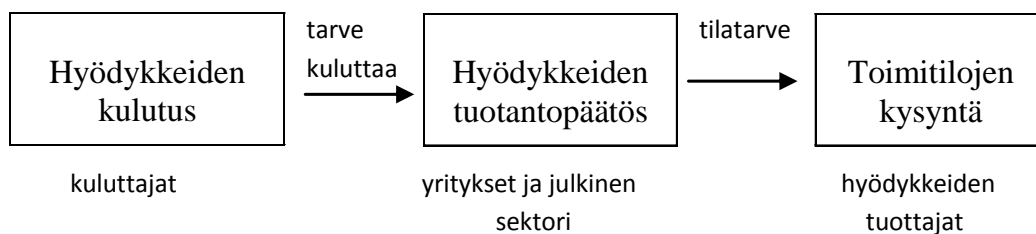
2.2 Tampereen toimitilamarkkinat kevät 2013

Tampereella toimitilojen kysyntä on pysynyt varovaisena, ja vuoden 2012 loppupuolella vapaiden toimitilojen määrä kasvoi yli 14.000 m²:llä. Markkinoita leimaa odottava ilmapiiri, mutta useita merkittäviäkin kauppvoja tehtiin. Vuokralaispula näkyy viivästyneissä liiketilahankkeissa. Sijoittajat ovat kiinnostuneita useimmiten ainoastaan varma-
tuottoisista kiinteistöistä, joissa on jo pidempiaikaiset vuokrasopimukset solmittuna tai mahdollisuus helposti löytää vuokralainen. (Raino Pesu, Catella Oy markkinakatsaus Suomi, kevät 2013.)

Tampereelle on tällä hetkellä ominaista, että kysyntä painottuu nykyaikaisiin ja energia-
tehokkaisiin kiinteistöihin. Yritykset keskittävät toimintaansa kasvukeskuksiin ja kaupunki panostaa keskustan kehittämiseen. Kysyntä painottuu huoneistoihin, jotka sijaitsevat hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Liiketilojen kysyntää pitävät yllä vähittäiskaupan siirtyminen toisaalta suurempiin liikekeskuksiin, mutta myös lähipalveluverkon laajeneminen asuntokeskittymiin sekä ulkomaisten kauppaketjujen tulo Suomeen.

2.3 Kysyntä

Toimitilat ovat tuotannontekijöitä, joiden hinnat määräytyvät toimitilamarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan vaikutuksesta, jolloin voidaan sanoa, että toimitilojen kysyntä on johdettua kysyntää. Johdettu kysyntä syntyy siten, että kuluttajilla on tarpeita tietyille hyödykkeille, joita tyydyttääkseen yritykset sekä julkinen sektori tekevät tuotantopäätöksiään. (Olkkonen, O., Kaleva H. & Land, P. 1997, 25.)



KUVIO 2. Toimitilamarkkinoiden johdettu kysyntä. (Olkkonen ym. 1997, 25)

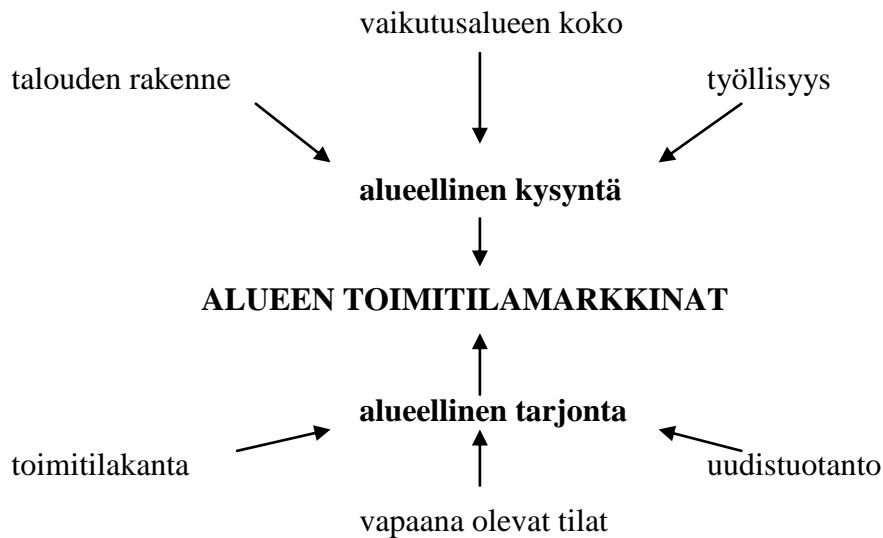
Tampereella toimistotilojen kysyntä hiljeni loppuvuonna 2012, kun vapaata toimistotilaa on noin 62.000 m² ja vajaakäyttöaste 7,4 %. Vajaakäyttöaste on tunnusluku, joka kertoo vapaana olevien tilojen prosentuaalisen osuuden tilakannasta tietyillä osamarkkinoilla. (KTI-kiinteistötietoindeksi, 2013.) Vapaan tilan määrän lisäykseen ja vajaakäyttöasteeseen liittyy oleellisesti se, että uudistuotantoa on rakennettu viime vuosina paljon, joka on johtanut vanhempien tilojen tyhjentymiseen. Liiketilojen osalta kysyntä on myös ollut vähäistä, yritysten miettiessä erittäin tarkasti sijoittumispäätökset parhaille liikepaikoille saavuttaakseen parhaan mahdollisen kysynnän. Tuotanto- ja varastotilojen osalta vapaata tilaa on noin 56.000 m², vajaakäyttöasteen ollen 2,8 %. Useamman tuhannen neliön kokonaisuuksien kysyntä on hyvin hiljaista, mutta pienemmille yksiköille löytyy vielä jonkinasteista kysyntää. Kokonaiskuvassa kuitenkin liike- ja varastotilojen kysyntä on hiljaista. (Pesu, 2013.)

2.3.1 Toimitilamarkkinat ja kansantalous

Toimitilamarkkinoiden vaihtelu toimii suhdannevaihteluna, kuten muukin talous. Talouden suhdannevaihteluita, kuten lama, nousuvaihe, korkeasuhdanne ja laskusuhdanne, voidaan käyttää myös toimitilamarkkinoita tarkasteltaessa, mutta niistä käytetään useimmiten nimitystä syklit, eli ilmiöt. Sijoittajan on hyvä tunnistaa, että suhdannevaihtelut toimitilojen osalta jakaantuvat useisiin osamarkkinoihin, jotka vaihtelevat eri voimakkuudella ja ajoituksella, sekä ovat myös kestoaltaan eripituisia. Näitä osamarkkinoihin jakavia tekijöitä ovat mm. tilan sijainti ja käyttötarkoitus, joita käsitellään tarkemmin kohdassa 3. (Olkkonen ym. 1997, 46.)

Kysyntää kasvattavaksi tekijäksi mielletään myös, jos luottoa on suhteellisen helposti saatavilla, se on edullista ja sitä saa kevein maksuehdoin. Erityisesti pitkän aikavälin sijoituksissa matala korkotasoa katsotaan erittäin tärkeäksi, toki myös lyhyellä aikavälillä. (Miettilä, Olkkonen. 1993. Johdatus toimitilatalouteen.)

Toimitilamarkkinoita kuvaa selkeästi niiden alueellisuus ja sijoittajan tulee tuntea paikalliset markkinat. Kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutus on kansantalouden jälkeen suurin vaikuttava tekijä toimitilamarkkinoiden kehitykseen. Seuraavassa kuvassa on havainnollistettu alueellisen kysynnän ja tarjonnan tekijöitä.



KUVIO 3. Alueellisten toimitilamarkkinoiden keskeiset kysyntä- ja tarjontatekijät. (Olkkonen ym. 1997, 53.)

2.4 Tarjonta

Tarjonta muodostuu olemassa olevasta toimitilakannasta alueella. Tampereen alueen toimitilakannassa näkyy selkeästi teollisuuden historia. KTI:n sekä Catella Property Oy:n tekemän Tampereen seudun toimitilamarkkinat-katsauksen mukaan suurin osa Tampereen alueen toimitilakannasta on rakennettu 1970- ja -80 – luvuilla, mutta tällä hetkellä on suunnitteilla useita isoja liiketilahankkeita eteenkin keskustan alueelle.

Toimitilamarkkinat on jaettu alueellisesti osamarkkinoihin, eli toimisto, liiketila tai varasto- ja tuotantotilat. Osamarkkinoihin vaikuttavat mm. sijainti, käyttötarkoitus, tilakanta ja alueellinen kehitys. Alla olevassa taulukossa on kuvattu Tampereen alueen vapaana oleva toimitilarakennuskanta huoneistoneliömetreissä.

Tilatyyppi	Vapaat tilat, m2	Vajaakäyttöaste %
Liiketila	33 000	3,3
Toimistotila	62 000	7,4
Tuotanto- tai varastotila	56 000	2,8
Yhteensä	151 000	3,9

Taulukko 1. Tampereen alueen vapaana oleva toimitilakanta. Lähde: Catella markkinakatsaus kevät 2013.

2.4.1 Liiketila-osamarkkina

Liiketilalle ominaista on sen sijoittuminen alueen ydinkeskustaan tai kauppakeskuksiin. Liiketilan tuottokyvyllä tärkeimpiä tekijöitä ovat jalankulkuvirrat, julkisen liikenteen saavutettavuus, alueen imago, ajoneuvovirrat (erityisesti kauppakeskuksissa), tilan koko, sijaintikerros ja asiakaspohja. (Olkkonen, Kaleva & Land 1997, 81.) Tampereen alueella luonnollisesti keskustan asema on erittäin vahva ja vahvistuu entisestään, kun suunnitteilla on Ratinaan uusi kauppakeskus sekä Sorin kansi, jotka tuovat useita kymmeniä tuhansia neliömetrejä lisää liiketilaa keskustaan. Keskustan pysäköintiongelmia on helpottanut Hämeenkadun alle loppuvuodesta 2012 valmistunut Hämpin parkki, jossa on lähes 1000 asiakaspaikkaa. Keskustan alueen ulkopuolisista liiketilakeskittymistä Kaleva ja Lielähti ovat merkittävimmät, joista erityisesti Lielähti kasvaa tällä hetkellä vahvasti, kun rakenteilla on uusi Lielähtikeskus.

2.4.2 Toimisto-osamarkkina

Toimistotiloja pidetään yksinkertaisina ja suhteellisen riskittöminä sijoituskohteita erityisesti niiden muunneltavuuden vuoksi. Toimistot eivät ole myöskään niin sijainnista riippuvaisia kuin liiketilat, toki toimiston sijainnille tärkeää on saavutettavuus työntekijöiden ja asiakkaiden näkökulmasta. Nykypäivänä toimistotiloilta vaaditaan enemmän ominaisuuksia kuin ennen, vuokrasopimuksen ehtona voi olla esimerkiksi ilmastointi, jäähdytys tai tietoliikenneverkot. Toimistotilan tuottokykyyn vaikuttavat yleisesti mm. huoneiston tekninen taso, alueen työllisyyskehitys, yrityspalvelujen saatavuus, julkinen liikenne, etäisyys keskustasta tai muusta aluekeskuksesta, tilan tehokkuus, toiminnallisuus, alueen imago ja pysäköintimahdollisuudet. (Olkkonen ym. 1997, 83.)

Tampereella myös toimistomarkkinat ovat keskittyneet ydinkeskustaan. Muita toimistokeskittymiä on mm. tullin alue rautatieaseman lähistöllä, Hatanpää sekä Nokian ja muiden teknologiayritysten toimistotilat Hervannassa. Vanhoista tehdasrakennuksista, kuten Tampellan ja Finlaysonin rakennuksista on saneerattu myös toimistotiloja ja ne ovat olleet erittäin suosittuja sekä omaan käyttöön ostajille että sijoittajille. Vanhojen tehdaskiinteistöjen hyödyt ovat mm. sijainti keskustan tuntumassa, lukuisia yrityksiä samassa isossa rakennuksessa, mahdollisuus verkostoitua ja usein pysäköintitilaa maan alla tai suurten tehdaskiinteistöjen pihoissa. Uusia rakenteilla olevia toimistohankkeita on tulossa lähinnä keskustan alueelle, mm. Ratinan toimistotalo sekä Sorin kansi.

2.4.3 Tuotannolliset tilat

Tuotannolliset tilat on useimmiten jaettu teollisuus- ja varastotiloihin, joiden tuottokykyyn vaikuttavat eri tekijät. Teollinen tila on enemmän riippuvainen sijainnistaan kuin varastotila, mutta molemmille ominaista on sijaita logistisesti järkevällä paikalla. Pienemmälle teolliselle tilalle ominaista on sijaita lähellä alihankkijoita, yrityspalveluita ja myös työntekijöitä. Useimmiten pienemmät teollisuustilat sijaitsevat näistä syistä lähellä toimistoalueita. Isommille teollisuustiloille ominaista on sijaita lähellä raaka-aineita, markkinoita tai logistisesti järkevällä paikalla ja tilojen tulee olla toiminnalliset ja helposti muunneltavissa. Tuotannolliseen käyttöön tulevaa tonttia ostettaessa, varsinkin jos kyseessä on pinta-alaltaan suuren tilan osto, tulee kysymykseen myös maan hinta. Teollisiin tiloihin kohdistuu sijoittajien keskuudessa suuri riski, ja siitä syystä monet sijoittajat suhtautuvatkin teollisiin kohteisiin melko varovaisesti. Syy suureen riskiin on, että tilat tehdään usein tulevan käyttäjän toiveiden mukaisesti palvelemaan käyttäjän tuotantoprosessia, mutta tilan käyttäjän vaihtuessa vastaavanlaisen käyttäjän löytäminen on hyvin haastavaa ja tilaa joudutaan usein remontoimaan jopa sadoilla tuhansilla euroilla. Useimmiten remonttien maksaja on käyttäjä, mutta lähes aina niistä aiheutuu joitain kustannuksia myös omistajalle. Varastotilalle ominaista on logistinen sijainti lähellä moottoriteitä, toiminnallisuus ja muunneltavuus, tilan korkeus ja sijainti myös alueella, jossa maa on edullista, koska useimmiten varastorakennukset ovat suuria. (Olkkonen ym. 1997, 84.)

Tampereella tuotannolliset tilat sijoittuvat usein valtavyöhylien varrelle, eli logistisesti helppokulkuisille alueille. Merkittävimmät tuotannolliset sijainnit Tampereella ovat Nekala, Hatanpää, Sarankulma, Rautaharkko, Messukylä, Hankkio, Leinola ja Ruskon alue Hervannassa. Vallitsevassa markkinatilanteessa teollisuus- ja varastotilojen osalta tilanne on hankala Tampereella, vapaata tilaa on noin 56 000 m², ja varsinkin isojen kokonaisuuksien myynti tai vuokraus on hidasta. Myös sijoittajien tuottovaatimukset ovat kohonneet yli 10 %, koska tilojen ostoon liittyy tällä hetkellä niin suuri riski.

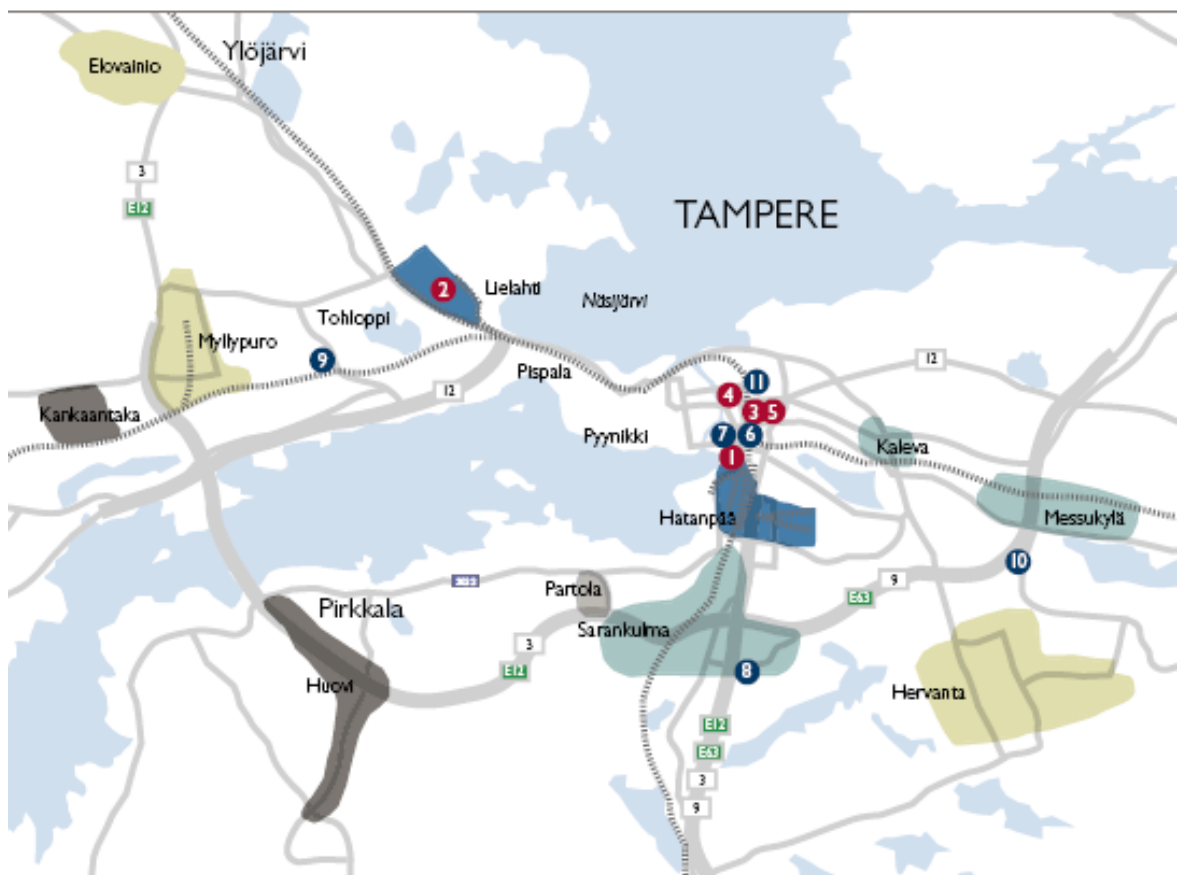
Kuvassa on esitetty Tampereen merkittävimpiä rakennushankkeita, jotka ovat joko rakenteilla tai suunnitteilla.

Rakenteilla:

- 1) Ratinankaaren toimistotalo
- 2) Lielahdikeskus, julkisia palveluita ja liiketilaa
- 3) Tullin tornihotelli
- 4) Stockmannin laajennus
- 5) Tullintorin saneeraus

Suunnitteilla:

- 6) Sorin kansi: monitoimihalli, toimistoja, asuntoja
- 7) Ratinan kauppakeskus ja kaksi toimistokohdetta
- 8) Ikano kauppakeskus (Ikean projekti)
- 9) Tesoman liikekeskus
- 10) Ratapihankadun jatke, toimistoja ja asuntoja



KUVIO 4. Tampereen alueella suunnittelussa tai rakenteilla olevat toimitilahankkeet. (Raino Pesu. Markkinakatsaus kevät 2013, 13.)

3 TOIMITILASIJOTTAMINEN

Yritys tarvitsee toimiakseen toimitilat, joiden taloudellinen merkitys on usein erittäin suuri. On arvioitu, että yrityksen taseen loppusummasta kiinteistöihin kohdistuvat kulut ovat 20–30 %, ja toimitilakustannukset ovat useimmiten yritysten toiseksi suurin kiinteä kustannuserä henkilöstökustannusten jälkeen. Tämän vuoksi yritykset käyvät strategiasaan tarkkaan läpi, kannattaako toimitila omistaa vai vuokrata. Jos yritys päättää vuokrata käyttämänsä tilat, tulevat kysymykseen sijoittajat, joilla on tiloja tarjolla. (Olkkonen ym. 1997, 12.)

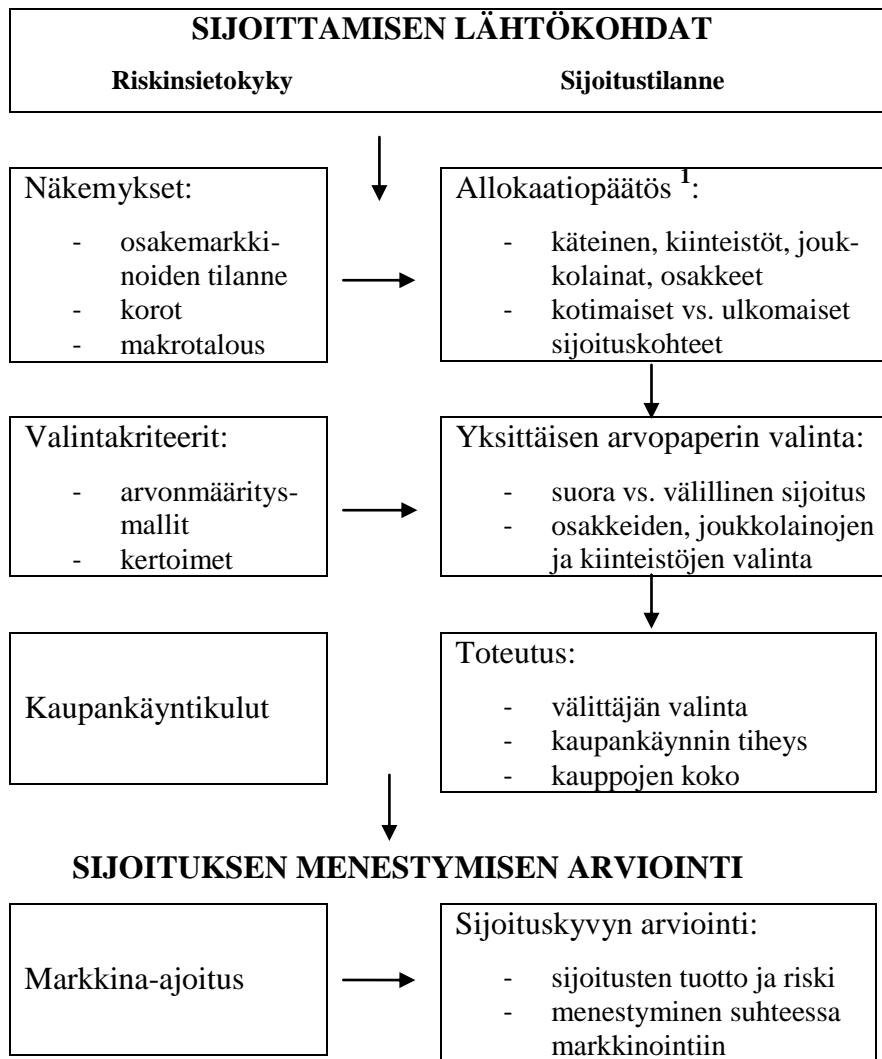
Kiinteistöjä voi omistaa joko suoraan itse, jolloin on kiinteistörekisterissä merkitty tietyn kiinteistön, eli maa-alueen ja rakennusten omistajaksi, tai toinen vaihtoehto on omistaa asuin- tai kiinteistösaakeyhtiön osakkeita, ja omistetut osakkeet oikeuttavat tietyn tilan hallitsemiseen. (Olkkonen ym. 1997, 12.)

Lyhyesti sanottuna toimitilasijoittaminen on sitä, että sijoittaja saa kuukausittain tililleen vuokratuottoa, ja joka kuukausi sijoittajan tililtä menee taloyhtiön perimä vastike. Kiinteistön vuokrauksesta omistaja maksaa usein rakennuksen lämmityskulut, kiinteistöveron ja vakuutusmaksut. Vastikkeen suuruus merkitsee paljon sijoituskohteen tuoton kannalta. Hämäläisen (2005, 20) mukaan samalla alueella sijaitsevasta samankokoisesta asunnosta saa harvoin erisuuruista vuokraa, mutta vastikkeet voivat olla taloyhtiöstä riippuen hyvinkin erilaisia, ja tämä sama koskee myös toimitiloja.

3.1 Sijoituskohteen valintaan vaikuttavat tekijät

Sijoittamista kuvaillaan monivaiheisena prosessina, jossa tunnistetaan aluksi sijoittajan riskinsietokyky, ja lopussa arvioidaan sijoituksen onnistuminen. (Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2011.)

Useimmiten yksityishenkilön tarkastellessa toimitiloja sijoitusvaihtoehtona, tulee ostettavan kohteen olla joko valmiiksi vuokrattu pidempiaikaisella sopimuksella tai helposti vuokrattavissa. Sijoituspäätökseen liittyy oleellisesti myös muiden riskien arviointi, joita käsitellään seuraavissa kappaleissa. Sijoituspäätöksentekoa on havainnollistettu seuraavan sivun kuvassa.



KUVIO 5. Sijoituspäätöksen vaiheet. (Kallunki, Martikainen & Niemelä. 2011, 14.)

Sijoituskohteen valintaan vaikuttavat Ahlstedtin ja Nikkilän mukaan:

- tärkein on ehdottomasti sijainti
- nykyaikaisuus ja huoneiston tai rakennuksen kunto
- vuokrattavuus ja muunneltavuus
- varustetaso, tekniikka
- markkinakelpoinen ostohinta ja yleinen markkinatietämys
- jos vuokrattu, niin vuokrahinta ja tuottoprosentti
- kiinteistöyhtiöstä selvitettävä tulevat ja menneet remontit
- tarpeeksi sisäänkäyntejä ja sosiaaliiloja, jotta tilat voidaan tarvittaessa jakaa eri käyttäjille

¹ **Allokaatiopäätös**, eli sijoitusvarallisuuden jakaminen eri käyttökohteisiin.

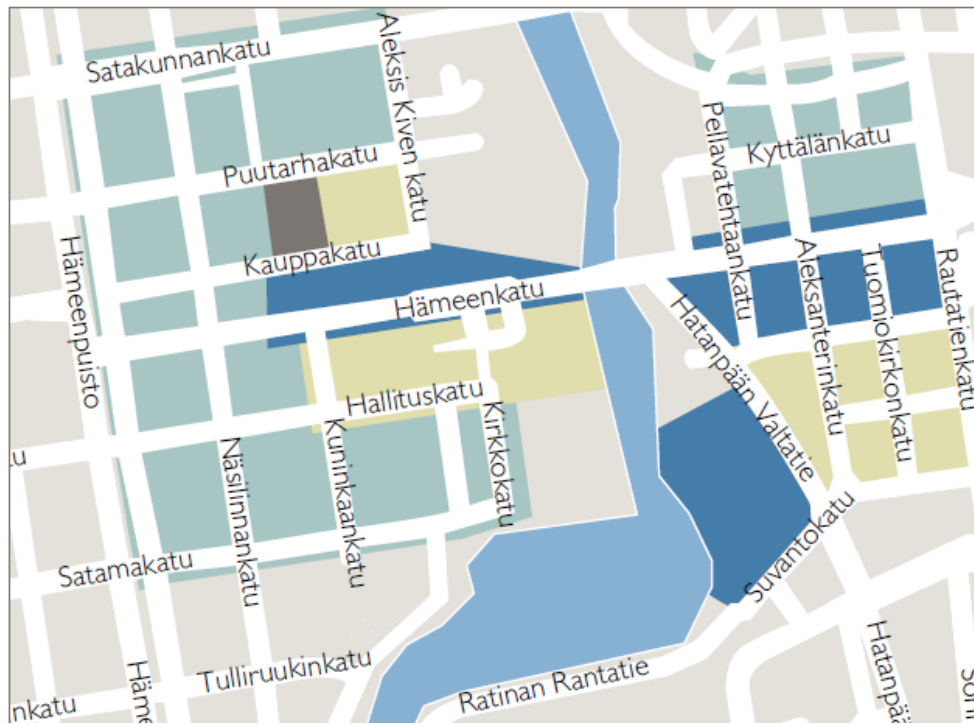
3.1.1 Vuokrat ja sijainti

Omaisuuuden vuokraamisesta saatava tulo on sijoittajalle tietysti se tärkein tekijä sijoituskohdetta valittaessa. Vuokran määrään vaikuttaa oleellisesti huoneiston tai kiinteistön sijainti, koko, ominaisuudet ja toimiala. Sijoittajalle järkevintä on pyrkiä neuvottelemaan mahdollisimman pitkä vuokrasopimus, jotta vuokralaisen vaihtuvuus olisi vähäistä, eikä vuokrattomia kuukausia syntyisi sijoituksen elinkaaren aikana. Lähtökohtaisesti pitkiä vuokrasopimuksia tekevät suuret kansalliset tai maailmanlaajuiset yritykset, esimerkiksi monet kauppaketjut, jotka huoneiston tai kiinteistön vuokratessaan investoivat suurilla pääomilla tilan vastaamaan omia tarpeitaan, jolloin he haluavat myös pitkäaikaisen vuokrasopimuksen.

Seuraavissa kolmessa kuviossa on havainnollistettu Tampereen alueen sekä ydinkeskustan bruttovuokratasot, eli vuokralaiselta perittävä vuokrahinta, josta omistaja vähentää hoitokulut omassa kirjanpidossaan. Kuvioista on helposti nähtävissä, kuinka suuri merkitys sijainnilla on vuokrahintaan. Hintahaarukka on esitetty tilan koon mukaan, eli useimmiten pienemmästä tilasta saa vuokraa neliöltä enemmän kuin suuremmasta tilasta. Kuvion väreillä ei ole merkitystä.

Vuokratasot		Tuotanto/	
€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	varastotilat
Lielähti	8,5–22		
Hatanpää	8–14	8–15	5,5–7
Sarankulma		8–12	5,5–8
Kaleva	8–16	8–12	
Messukylä			5–7
Hervanta	10–23	9–16	5–6,5
Myllypuro			5–7
Elovainio	7–20		5–7
Kankaantaka			5–7
Huovi			5–8
Partola	8–20		

KUVIO 6. Tampereen alueelliset bruttovuokratasot osamarkkinoittain. Lähde: (Raine Pesu. Catella markkinakatsaus kevät 2013.)



KUVIO 7. Tampereen ydinkeskusta kuvattuna. Värien selitys seuraavassa tekstissä.
Lähde: (Raine Pesu. Catella markkinakatsaus kevät 2013.)

Ydinkeskusta

€/m²/kk

Liiketilat	40–80
Toimistotilat	10–14
Liiketilat	35–50
Toimistotilat	10–13
Liiketilat	15–30
Toimistotilat	10–13
Liiketilat	9–17
Toimistotilat	10–13
Saneerattu/uusi toimistotila keskustassa	13–21

KUVIO 8. Tampereen ydinkeskustan bruttovuokratasot. Lähde: (Raine Pesu. Catella markkinakatsaus kevät 2013.)

Ydinkeskustan alueet on jaettu kuvissa näkyvillä väreillä, eli sinisellä värillä on esitetty niin sanottu ”prime-alue”, eli paras kaupallinen alue, jossa vuokrat ovat myös korkeita. Ahlstedtin mukaan ydinkeskustan pienemmissä n. 50 m² liikehuoneistoissa vuokrat voivat olla myös korkeampia kuin 80 €/m²/kk. Keskustassa sijaitsevan kävelykadun vuokrataso on kuvattu ruskealla värillä ja se on toiseksi kallein vuokra-alue. Kellertävällä värillä on havainnollistettu keskustan tuntumassa olevat alueet, jotka ovat vain noin korttelin päässä Hämeenkadulta. Vihreällä värillä on kuvattu ydinkeskustan reuna-alueita, joissa vuokrat ovat tippuneet jo huomasti prime-alueeseen verrattuna. Kuvioista näkee selkeästi kuinka suuret vaihtelut vuokran määrässä on, kun mennään Hämeenkadulta vain korttelin päähän.

3.1.2 Sijoitusten tuotot ja tuottovaatimukset

Sijoittajan saamaan tuottoon tilasta liittyy monia eri tekijöitä, suurimpana sijainti, mutta muita tuottoon vaikuttavia tekijöitä ovat mm. tilan koko, pohjaratkaisu ja kunto. Sijoittajan on hyvä muistaa, että käyttäjän etsiessä tiloja, hän arvostaa usein tilan ominaisuuksia ja on valmis maksamaan juuri niistä. Sijoituskohdetta valitessa sijoittajan kannalta on tärkeää tunnista mahdollisen käyttäjän tarpeet ja arvostukset. (Olkkonen ym. 2007, 73.) Osiossa 2.4 on kerrottu toimitilojen osamarkkinoihin liittyvistä tuottotekijöistä.

Sijoitetun pääoman tuotto on yksinkertaisinta laskea nettovuokratuoton mukaan, eli vuokratulo vähennettynä vastikkeella tai muilla kuluilla. Tämä laskutapa siis edellyttää, että huoneisto tai kiinteistö on vuokrattu. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöstä omistetun liike- tai toimistuhuoneiston vuosittainen vuokratuotto saadaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Vuosituotto} = \frac{(\text{kuukausivuokra-hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton ostohinta}} \times 100\%$$

Kiinteistön vuokratuotto saadaan samalla kaavalla, mutta hoitovastikkeen sijaan vuokrasta vähennetään mm. lämmityskulut ja kiinteistövero sekä vakuutusmaksut, yleisesti siis kiinteistön hoitoon liittyvät maksut joita vuokralainen ei maksa.

Sijoitetulle pääomalle voidaan määritellä myös tuottovaatimus, eli alinta sijoitetulle pääomalle vaadittavaa tuottoastetta, jolla sijoitukseen oltaisiin halukkaita. Nettotuotto-

vaatimus = ensimmäisen vuoden nettovuokra jaettuna hankintahinnalla. (KTI ja Catella. Alueellinen markkinakatsaus. 2007.)

Alla näkyvässä taulukossa on kerrottu sijoitetun pääoman tuoton normiarvojen tuotto-prosentit yleisesti, ja niiden perusteella Tampereen alueella liike- ja toimistotiloissa päästään tyydyttävälle tasolle ja tuotanto- ja varastotilojen tuotto prosentit ovat useimmiten hyvällä tasolla. Tuotto prosenttiin vaikuttaa vallitseva markkinatilanne, eli kysyntä ja tarjonta ja niiden yhteisvaikutus sekä myös rahantarjonta. Pääsääntö on se, että jos taloudelliset näkymät ovat vahvoja, vakaita sekä vähäriskisiä, sijoittajien tuottovaatimukset laskevat, kun taas tällä hetkellä vallitsevassa taloustilanteessa tuottovaatimukset nousevat.

Sijoitetun pääoman tuoton viitteelliset normiarvot ovat:

Erinomainen	yli 15 %
Hyvä	10 - 15 %
Tyydyttävä	6 - 10 %
Välttävä	3 - 6 %
Heikko	alle 3 %

TAULUKKO 2. (Kauppalehti. Sijoitetun pääoman tuotto 2011.)

Ahlstedtin, Nikkilän sekä myös Catellan kevään 2013 markkinakatsauksen mukaan sijoittajien tuottovaatimukset Tampereen keskustassa ovat tällä hetkellä liiketiloissa 6,75 – 8,5 % luokkaa, toimistotiloissa 6,75 – 9 % ja tuotannollisissa tiloissa 8,5 – 10 %, mutta Ahlstedtin mukaan useimmiten tuotannollisten tilojen osalta sijoittajien vaatima tuotto prosentti on jo yli 10 %, jopa 12 %, riippuen vuokrasopimuksen kestosta. Tuottovaatimukseen vaikuttaa oleellisesti tilan koko, muunneltavuus ja sijainti.

Tilatyyppi	Tuottovaatimus-%
Liiketila	6,75 - 8,5
Toimistotila	6,75 - 9,0
Tuotanto- tai varastotila	8,5 - 10 tai jopa yli

TAULUKKO 3. Tampereen keskustan tuottovaatimusprosentit.

Esimerkki Tampereen keskustassa sijaitsevat myynnissä olevan toimistotilan tuottolaskelmasta. Huoneiston vuokratulo on vuodessa 12 500 euroa ja hoitovastike 4000 euroa. Huoneiston velaton hinta on 110 000 euroa. Nettotuotto saadaan seuraavasti:

$$\frac{12500 - 4000}{110\,000} \times 100 \% = 7,73 \%$$

Vuosittaisesta vuokratulosta sijoittaja maksaa veroa pääomatuloveron mukaisesti. Verotuksesta kerrotaan tarkemmin luvussa 4.

3.1.3 Hinta

Hyvän sijoituskohteen ostaminen edellyttää huolellisuutta ja perehtymistä sekä ostettavaan kiinteistöön tai huoneistoon että kohteen alueella vallitsevaan markkinatilanteeseen. Hankintahinnan ja todellisen vuokratason suuruutta tulee arvioida tarkkaan tai keskustella kiinteistönvälittäjien kanssa. Jos kohdetta aikoo remontoida ennen vuokrausta, tulee muistaa ottaa myös nämä kustannukset huomioon. Useimmiten toimitilaa ei kannata remontoida, jos se jää tyhjäksi, vaan odottaa seuraavan käyttäjän tarpeita. Lisäksi koko kiinteistön kunto ja mahdolliset tulevat peruskorjaustarpeet ovat pidemmällä tähtäimellä hyvin oleellisia. (Vuokraturva. Asuntosijoittamisen tietopaketti 2013.)

Jos on ostamassa osakehuoneistoa, isännöitsijältä tai kiinteistönvälittäjältä on mahdollisuus saada asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön korjaussuunnitelma tai pitkän tähtäimen suunnitelma, josta voi selvittää mitä remonteja yhtiöön on tulossa. Sijoituskohdetta valittaessa myös tulevien remonttien osuus on tärkeä, koska niistä aiheutuvat kustannukset vaikuttavat sijoituksen tuottoon, mutta toisaalta taas huoneiston arvo usein nousee. (Taloyhtiö.net. Taloussuunnittelu 2013.)

Kiinteistön tai osakehuoneiston ylläpitokustannukset tulee myös selvittää ennen sijoituskohteen valintaa, koska niillä on oleellinen vaikutus kohteen tuottoon. Osakehuoneistojen osalta kustannukset selviävät taloyhtiön perimistä vastikkeista, eli hoito- ja rahoitus- tai pääomavastikkeesta. Vesi-, sauna- ja autopaikkamaksut selviävät taloyhtiön isännöitsijäntodistuksesta ja useimmiten niistä vastaa vuokralainen, ellei toisin sovita. Vuokralainen vastaa lähes poikkeuksetta myös sähkönkulutuksesta todellisen kuluksen mukaan. Kiinteistöjen osalta mm. lämmityskustannukset ja lämmitysmuoto ovat tärkeitä selvitettäviä asioita, koska useimmiten vuokralaiselta perittävä vuokra sisältää

lämmityksen. (Kasso, M. Asuntokaupan opas. 2001, 58.) Lämmitys sisältyy vuokraan usein siksi, että esimerkiksi suuressa tuotantokiinteistössä voi olla useampi vuokralainen ja ainoastaan yksi lämmitysjärjestelmä, joten lämmityskulujen jakaminen olisi hyvin hankalaa.

Sijoittaja voi määrittää hinnan, jonka on valmis maksamaan mm. seuraavilla kahdella, yleisimmällä tavalla, eli kauppaa-arvon tai tuotto-arvon perusteella. Kauppaa-arvomenetelmää käytetään, kun arviointi perustuu alueella tehtyihin todellisiin kauppohin samantyyppisistä kohteista. Tuottoarvomenetelmää taas voidaan käyttää useimmiten, kun kohteessa on vuokralainen ja tiedetään vuokrahinta, hoitokulut sekä haluttu tuottovaatimusprosentti. Tuottoarvomenetelmää voi käyttää myös oletetuilla vuokrilla ja hoitokustannuksilla. (Maanmittauslaitos 2013.)

Seuraavassa taulukossa on esitetty ydinkeskustan ja keskustan tuntumassa olevien liike- ja toimistotilojen myyntihintoja neliöltä, jotka on saatu haastattelujen avulla, sekä poimittu Internetistä www.oikotie.fi sivustolta myynnissä olevia toimitilakohteita. Hintahaarukkaan vaikuttaa tilan koko, eli mitä suurempi sitä todennäköisemmin neliöhinta on pienempi.

YDINKESKUSTA	hinta €/m2
Liiketila	5000 - 11000
Toimistotila	1500 - 2000

Keskustan tuntuma	hinta €/m2
Liiketila	2000 - 5000
Toimistotila	1000 - 1500

Myynnissä olevat	pinta-ala m2	hinta €/m2
Liiketila Tammela	noin 200	1 100
Toimistotila Kaleva	noin 800	1 200

(TAULUKKO 3. Ahlstedt, Nikkilä 2013 sekä oikotie.fi hakupalvelu.)

Liiketeollisten kohteiden arvonmäärittämisessä käytetään usein tuottoarvomenetelmään perustuvia laskelmia, koska asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöistä tehtyjen liike- ja toimis-

tilojen kauppajien tiedot eivät ole julkisia, kuten asunto-osakkeiden toteutuneet kaupat. Tuotannollisten kiinteistöjen osalta maanmittauslaitoksen Internet-sivuilta on mahdollisuus tarkastella toteutuneita kiinteistökauppoja, mutta palvelussa ei ilmoiteta myytyjen rakennusten neliömäärää, vaan mm. kauppahinta ja tontin pinta-ala.

Jos sijoittajalla on sijoitetulle pääomalle jokin tuotto-odotus, on esimerkiksi osakehuoneiston ostoon yksinkertaista käyttää tuottoarvolaskelmaa, eli

$$\text{Ostohinta} = \frac{(\text{vuokra-vastike}) \times 12}{\text{tuotto-odotus (esim 8 \%)}}$$

Jos esimerkiksi vuokra on 1500 euroa ja vastike on 300 euroa, huoneistosta kannattaa 8 % tuotto-odotuksella maksaa:

$$\text{Ostohinta} = \frac{(1500 - 300) \times 12}{0,08} = 180\,000 \text{ €}$$

(Kodin arvokirja 2013.)

3.1.4 Arvonnousu

Jokainen sijoittaja hakee sijoitukselleen tuoton lisäksi myös arvonnousua, eikä sijoituksen arvon säilyminen ennallaan ole riittävä argumentti sitoa suuria pääomia. Sijoittajan laatiessa omaa sijoitusstrategiaansa, perustaa hän usein päätöksensä tulevaisuuden arvonnousun varaan. Jos sijoitukselle on havaittavissa suurien pääomavoittojen mahdollisuus, liittyy siihen myös normaalia suurempia riskejä sijoituksen arvon alenemisesta. Kiinteistösijoituksiin sijoitetut pääomat ovat lähtökohtaisesti kasvaneet reaalisesti, jos ei oteta huomioon pahimpia lamavuosia. Arvonnousuun vaikuttavat myös sijoittajan omat toimintatavat, kuten tilojen nykyaikaistaminen tarvittaessa, sillä myös arvon aleneminen on mahdollista. (Olkkonen, 1997, 14.)

Nikkilän (2013) mukaan viimeisen viiden vuoden aikana Tampereen alueella arvonnousua on tapahtunut lähinnä keskustan alueen liiketilojen osalta. Toimistotilojen osalta on ylitarjontaa, ja mitä hankalammin toimistotila on muunneltavissa tai jalostettavissa, sen haastavampi tulee olemaan sen myynti- tai vuokraustilanne. Sijainnin merkitys on Nikkilän mukaan kasvanut ja keskusta alueena on kasvattanut entisestään suosiotaan erityisesti liiketilojen osalta.

4 VEROTUS

Työssä on käsitelty luonnollisen henkilön sijoittamista toimitiloihin, joten myös verotukseen liittyviä asioita käsitellään yksityisen henkilön näkökulmasta. Suomalaisessa oikeuskäytännössä laajaakaan puhtaaseen omistamiseen ja vuokraamiseen perustuvaa vuokraustoimintaa ei sovelleta elinkeinoveroa, vaan tuloverolain mukaan pääomatulon verotusta. Veronalaista vuokratuloa syntyy, kun itse omistettua omaisuutta vuokrataan, on se sitten kiinteistö, asunto, toimitila tai asuntovaunu. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen. 2008, 141.)

Pääomatuloja kertyy kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myynnin voitosta saadusta tulosta, eli luovutusvoitosta sekä niihin kohdistuvan vuokratulon osalta. (Verohallinto: pääomatulon verotus 2013.)

4.1 Vuokratulon verotus

Huoneiston ja kiinteistön vuokraamisesta saatuja tuloja verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. Veroprosentti on voimassa olevan lainsäädännön mukaan 30 % ja yli 50.000 euron pääomatuloista 32 %. Vuokratulosta on oikeus tehdä vähennyksiä tulon hankkimisesta aiheutuneilla kuluilla. (Verohallinto: pääomatulon verotus 2013.)

Tulonhankkimisesta tai säilyttämisestä johtuvia menoja, joita voidaan tuloverolain perusteella vähentää pääomatuloista kiinteistöjen osalta, ovat mm. vuosikorjausmenot, lämpö-, vesi- ja jätevesi-, sähkö-, jätehuolto-, vakuutus- ja kiinteistönhuoltomaksut sekä kiinteistövero, jos kiinteistö on ollut vuokrattuna eikä vuokralaisen ole sovittu vastaavan siitä. Osakehuoneistoissa, eli asuin-, toimisto- tai liikehuoneistoissa tulonhankkimisena toimii kiinteistöyhtiölle maksettava hoitovastike, joka voidaan vähentää bruttovuokratulosta, mutta ainoastaan jos hoitovastike on käsitelty kiinteistöyhtiössä veronalaisena tulona. Sama pätee myös rahoitus- ja pääomavastikkeisiin. Vastikkeilla yhtiö hoitaa kiinteistön hoitokuluja, remonttikuluja sekä lyhentää kiinteistöyhtiön lainoja. Erikoista on se, että vastike on vähennyskelpoinen myös siltä ajalta, kun huoneisto on tyhjiillään vuokralaisen vaihtuessa tai huoneistoa remontoitaessa. (Jukkola ym. 2008, 144.)

Edellä mainittujen vähennysten jälkeen saatua vuokratuloa verotetaan pääomatulovero-prosentin mukaisesti, eli 30 % tai 32 %. Jos verotettavaa tuloa ei jää vähennysten jäl-keen jäljelle, veroa ei makseta. Jos vähennykset ovat suuremmat kuin tulot, muodostuu pääomatulojen alijäämä. Tässä tapauksessa alijäämä on mahdollista ottaa huomioon hyvityksenä ansiotulojen veroista. Toinen vaihtoehto on vahvistaa alijäämä pääomatu-lon tappioksi, jonka voi vähentää seuraavina vuosina kertyvästä pääomatulosta. Vähennykset on tehtävä kokonaisuudessaan seuraavan kymmenen verovuoden aikana. (Vuok-raturva 2013: asuntosijoittajan tietopaketti.)

Sijoittajalle tärkeä tieto on myös, että osakehuoneistoon kohdistuvat peruskorjaukset tai vuosikorjaukset voi joissain tapauksissa vähentää vuokratulojen verotuksessa, esimerkiksi lieden tai jääkaapin vaihtaminen energiaa säästävämpään katsotaan ole-van vuosikorjaus, jolloin siitä aiheutuvan menon voi vähentää pääomatulon verotuk- sessa. Osakehuoneistoissa perusparannusten osalta katsotaan nykyisin useimmissa tapauksissa, että vuokranantajan itse teettämät ja maksamat perusparannukset voidaan vähentää poistoina 10 vuoden tasapoistoin. Myös tulonhankkimisvelan korot ovat vähennyskelpoisia, eli sijoituskohteen ostoa varten otetun pankkilainan korot. (Jukko- la ym. 2008, 146 ja 152.)

Esimerkkejä kiinteistön vuokratulon verotuksesta:

Pekka omistaa toimitilakiinteistön ja on saanut siitä vuoden aikana vuokratuloja. Kiinteistössä on tehty myös vuosikorjauksia sekä hän on itse maksanut lämpö-, vesi-, sähkö- ja vakuutusmaksuja yhteensä 3000 euroa.

Pekan verotettava vuokratulo toimitila- kiinteistöstä

Vuokratulot	10000
Vuosikorjaus	900
Muut kulut	3000
Poistot	700
Kiinteistövero	450
Verotettava vuokratulo	4950

Pekka omistaa myös toimistohuoneiston ja on saanut siitä vuoden aikana vuokratuloja 9000 euroa. Huoneiston yhtiövastike on 2900 euroa vuodessa. Huoneistoon on vuoden aikana vaihdettu liesi sekä maalattu seiniä, joista kustannukset yhteensä 1100 euroa. Tulonhankintaan otetusta lainasta hän maksoi korkoja 1000 euroa.

**Pekan verotettava vuokratulo toimisto-
huoneistosta**

Vuokratulot	9000
Yhtiövastike	2900
Vuosikorjaus	1100
Verotettava vuokratulo	5000
Korkokulut	1000
Verotettava pääomatulo	4000

4.2 Luovutusvoiton verotus

Luovutusvoittoa syntyy, kun myydään tai vaihdetaan kiinteistö tai asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiön osakkeita ja se on pääsääntöisesti veronalaista pääomatuloa. Luovutusvoiton veronalaisuutta ei ole sidottu omaisuuden hankinta-aikaan tai saantotapaan, pois lukien oman vakituisen asunnon luovutusvoitto, jos asunnossa on asuttu yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Tämän seurauksena esimerkiksi 10 vuotta omistettu tai perintönä saatu kiinteistön tai asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeiden myynnistä saatu voitto on veronalaista pääomatuloa. (Jukkola ym. 2008, 157.)

Myyntivoitosta suoritettava vero määräytyy samoin kuten muistakin pääomatulosta, eli myyntivoitot ja muut pääomatulot lasketaan yhteen ja verotettavasta osasta veroa menee 30 % ja yli 50 000 euron pääomatulot verotetaan 32 % mukaan. (Pörssisäätiö: Sijoittajan vero-opas 2012.)

Luonnollinen henkilö voi myös laskea kiinteistön luovutusvoiton hankintameno-olettaman mukaan, jolloin verotuksessa ilmoitetaan hankinta-aika, ja hankintameno-olettaman suuruus määräytyy omistusaajan mukaan. Hankintameno-olettama myyntihinnasta on 40 %, jos kiinteistö on omistettu vähintään 10 vuotta ja 20 % jos se on omistettu alle 10 vuotta. Jos käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, omaisuuden myyntihinnasta ei voi vähentää sen ostamisesta tai myymisestä aiheutuneita kuluja. Hankin-

tameno-olettamaa käytetään usein, jos sen avulla saadaan verosäästöjä. Sijoittajan tulee kuitenkin aina muistaa, että jos verotuksen ilmoittaminen todellisen hankintamenon perusteella tulee edullisemmaksi, kannattaa käyttää sitä. Todellista hankintahintaa käytettäessä vähennyskelpoisia ovat mm. välityspalkkio ja varainsiirtovero. (Pörssisäätiö: Sijoittajan vero-opas 2012.)

Esimerkki hankintameno-olettaman käytöstä:

Simo on ostanut teollisuuskiinteistön vuonna 1986. Kiinteistön ostohinta on ollut euroiksi muutettuna 20 000 euroa ja lainhuudatusleimavero 1 000 euroa. Kiinteistön hankintameno on ollut siten 21 000 euroa.

Simo myy teollisuuskiinteistön 140 000 eurolla vuonna 2000. Hän maksaa myynnistä välityspalkkiota kiinteistönvälittäjälle 4900 euroa.

Kiinteistön hankintameno ja voiton hankkimisesta koituneet menot ovat siis yhteensä 25 900 euroa. Hankintameno-olettama on 56 000 euroa ($140\,000 \text{ euroa} \cdot 40\% = 56\,000 \text{ euroa}$). Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä luovutushinnasta hankintameno-olettama, jolloin luovutusvoittoa syntyy 84 000 euroa ($140\,000 \text{ euroa} - 56\,000 \text{ euroa} = 84\,000 \text{ euroa}$).

Jos Simo olisikin hankkinut teollisuuskiinteistön vasta vuonna 1991 ja myynyt sen vuonna 2000 eli omistettuaan sen alle 10 vuoden ajan, hankintameno-olettama olisi ollut 20 prosenttia luovutushinnasta eli 28 000 euroa. Luovutusvoittoa laskettaessa olisi tällöin vähennetty todellisen hankintamenon ja voiton hankkimisesta johtuneiden menojen yhteismäärä 25 900 euroa. Luovutusvoittoa olisi tällöin syntynyt 114 100 euroa ($140\,000 \text{ euroa} - 25\,900 \text{ euroa} = 114\,100 \text{ euroa}$). (verohallinto 2013)

4.3 Varainsiirtovero

Sijoitukselle laskettavaa tuottoa huomioitaessa tulee myös muistaa, että kaupanteon yhteydessä tulee maksaa myös varainsiirtovero, joka on kiinteistökaupassa 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vero on maksettava viimeistään 6kk aikana luovutuksen teosta ja ennen lainhuudon hakemista. Asunto- tai kiinteistöyhtiöiden osakkeiden osalta varainsiirtovero muuttui maaliskuussa 2013, ollen nyt 2 % huoneiston velattomasta hinnasta, eli yhtiön velka ja osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus otetaan

huomioon verossa. Aiemmin varainsiirtovero oli 1,6 % kauppahinnasta, eli yhtiön lainoja ei otettu huomioon. (Sirkka Terho, Catella Oy markkinakatsaus Suomi, kevät 2013.)

Varainsiirtoveron korotus vaikuttaa oleelliselta osaltaan uudiskauppaan. Uudiskohteet rakennetaan usein siten, että myytävään huoneistoon kohdistuu huomattavan suuri määrä yhtiön ottamaa lainaa, jolloin kauppahinta jää pienemmäksi. Esimerkiksi Tampereella Lielahden alueella on myynnissä liikehuoneisto, jonka velaton myyntihinta on 125 000 euroa, josta yhtiölainan osuus on noin 70 000 euroa. Aiemmin varainsiirtovero laskettiin kauppahinnasta 1,6 %, eli 880 euroa ($125\,000 - 70\,000 \times 0,016$), kun se uudistuksen myötä lasketaan 2,0 % velattomasta hinnasta, eli 2500 euroa ($125\,000 \times 0,02$).

5 SIJOITUKSEN TUOTTOLASKELMIA

5.1 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä on hyvin yksinkertainen tapa arvioida sijoituksen tulevat vuotuiset bruttotuotot ja kustannukset sekä arvioida hinta, joka kiinteistöstä kannattaa maksaa. (Virtanen, P. 1990, 58.) Tuottoarvomenetelmää käytettäessä tietoisuus markkinasta korostuu, sillä usein kiinteistösijoitusten tuottoprosentteja mielletään asteikolle 4-6 % niiden riskin pienuuden ja arvonnousun vuoksi, mutta tällä hetkellä etenkin toimitilakohteiden osalta Tampereella tuottovaatimukset liiketilojenkin osamarkkinassa ovat vähintään 7 % tasolla, kun taas teollisuustiloja sijoittajat ovat valmiita ostamaan vallitsevassa markkinatilanteessa 10–12 % tuotto prosentilla niihin kohdistuvan suuren riskin vuoksi. Sijoituskohdetta ostaessa on aina hyvä tutustua markkinatilanteeseen, joko seuraamalla markkinakatsauksia, tai kyselemällä esimerkiksi kiinteistönvälittäjiltä lisätietoa kohteista.

Seuraavilla sivuilla on havainnollistettu yksinkertaisilla esimerkeillä tuottoarvomene-
telmän käyttöä, kun tiedossa on tai voidaan olettaa kohteen käyttötarkoitus, pinta-ala,
vuokran määrä, hoitokulut sekä sijoittajan tuottovaatimusprosessi, joka määrittellään
markkinatilanteen ja siihen kohdistuvan riskin mukaan. Useimmiten kohteen markkina-
arvo syntyy kuitenkin lopulta siitä, mitä ostaja on valmis maksamaan ja millä myyjä
suostuu sen hänelle myymään. Esimerkeistä voi helposti hahmottaa, mitkä ovat eri osa-
markkinoilla tämänhetkisessä markkinatilanteessa sijoittajan vaatimat tuottoarvoprosen-
tit sijoittamalleen pääomalle, joka on hyvin tärkeä tieto, ettei maksa markkinaan nähden
liian suurta hintaa.

Tuottoarvolaskelma on kuvattu seuraavasti:

$$\frac{(\text{vuokra-hoitokulut}) \times 12}{\text{tuotto-odotus (esim 8 \%)}}$$

5.1.1 Liiketilän tuottoarvolaskelma

TUOTTOARVOLASKELMA, keskustan tuntumassa oleva liikehuoneisto				
Käyttötarkoitus	pinta-ala	€/m2/kk	vuokra/kk	vuokra/vuosi
Liikehuoneisto	147,0	23,76	3492,72	41912,64
yhteensä			3492,72	41912,64
Hoitokulut			692,37	8308,44
Nettotuottopotentiali			2800,35	33604,20
Vajaakäyttövähennys 0%			0	0,00
Nettotuottopotentiali			2800,35	33604,20
Tuottoarvo	nettovuokra/v	tuottovaatimus % :na		
		7,5 %	8,0 %	8,5 %
nettovuokra	33604,20	448056,00	420052,50	395343,53

Liiketilän tuottoarvolaskelmasta voidaan todeta, että vuokran ollessa noin 24 €/m2/kk, sijaitsee huoneisto noin korttelin päässä Hämeenkadun ”prime-alueelta”. Tämänhetkessä markkinatilanteessa sijoittajat voisivat olla valmiita ostamaan kohteen noin 8 % tuotolla, mutta todennäköisesti vaatisivat pitkäaikaista, vähintään 5 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta, jotta riski olisi minimaalinen. Huoneiston neliöhintana tuottoarvomenetelmän perusteella on 8 % mukaan $420\,000 / 147 = n. 2860 \text{ €/m}^2$.

5.1.2 Toimistotilan tuottoarvolaskelma

TUOTTOARVOLASKELMA, Tampereen keskustan toimistotila				
Käyttötarkoitus	pinta-ala	€/m2/kk	vuokra/kk	vuokra/vuosi
Toimistotila	445,5	13,50	6014,25	72171,00
yhteensä			6014,25	72171,00
Hoitokulut			2873,48	34481,76
Nettotuottopotentiali			3140,77	37689,24
Vajaakäyttövähennys 0%			0	0,00
Omistajan kulut kiinteistövero				
ja vakuutusmaksut sis. hoitokuluihin				
Nettotuottopotentiali			3140,77	37689,24
Tuottoarvo	nettovuokra/v	tuottovaatimus % :na		
		8,0 %	8,5 %	9,0 %
nettovuokra	37689,24	471115,50	443402,82	418769,33

Toimistotilan tuottoarvolaskelmasta voidaan todeta, että vuokran ollessa noin 13,5 €/m2/kk, sijaitsee huoneisto Tampereen keskustassa. Tämänhetkessä markkinatilanteessa sijoittajat voisivat olla valmiita ostamaan kohteen noin 8,5 % tuotolla, mutta to-

dennäköisesti myös toimistotilan osalta he vaatisivat pitkäaikaista, vähintään 5 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta minimoidakseen riskin tai vaihtoehtoisesti, jos toimisto on helposti muunneltavissa ja siellä on mm. jäähdytys tai muuten hyvä varustetaso, voi sijoittaja olla kiinnostunut siitä myös ilman pidempiaikaista vuokrasopimusta. Huoneiston neliöhintana tuottoarvomenetelmän perusteella 8,5 % mukaan on $440\,000 / 445 = \text{n. } 990 \text{ €/m}^2$, joka on neliöhintana hyvin alhainen keskustan sijaintiin nähden. Tarkastellessa tuottoarvolaskelmaa tarkemmin, voidaan huomata, että hoitovastike on lähes 2900 €/kk, eli n. 6,5 euroa/m²/kk, joka on erittäin korkea. Useimmiten vastikkeet ovat noin 3 – 4 euroa/m²/kk tasolla. Tämä kertoo usein joko siitä, että kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön rakennus on vuokratontilla, joka kasvattaa osakkeenomistajan kustannuksia, tai sitten yhtiöjärjestyksen mukaan toimistotilalla on 1,5 kertainen vastike asuntoihin nähden, mikä on hyvin yleistä erityisesti liiketilojen osalta. Vastikkeen ollessa korkea, syö se mahdollisuudet sijoittajan kannalta hyvään tuottoon, jos vuokran määrää ei saada nostettua samassa suhteessa.

5.1.3 Tuotanto/varastotilan tuottoarvolaskelma

TUOTTOARVOLASKELMA, Tampereella Sarankulmassa sijaitseva toimitilakiinteistö				
Käyttötarkoitus	pinta-ala	€/m ² /kk	vuokra/kk	vuokra/vuosi
Tuotantotilat	1880,0	9,00	16920,00	203040,00
Toimisto + sosiaalitilat + VSS	379,0	10,00	3790,00	45480,00
yhteensä	2259,0		20710,00	248520,00
Hoitokulut			2259,00	27108,00
Nettotuottopotentiaali			18451,00	221412,00
Vajaakäyttövähennys 0%			0	0,00
Nettotuottopotentiaali			18451,00	221412,00
Tuottoarvo	nettovuokra/v	tuottovaatimus %		
		10,0 %	11,0 %	12,0 %
nettovuokra	221412,00	2214120,00	2012836,36	1845100,00

Tuotantotilan tuottoarvolaskelmasta voidaan todeta, että vuokran ollessa tuotantotilan osalta 9€/m²/kk, sijaitsee kiinteistö logistisesti hyvällä alueella lähellä moottoriteitä ja vuokran ollessa tuotantotilalle melko korkea, on kyseessä todennäköisesti myös melko uusi kohde. Hoitokuluista harvemmin on tarkkaa tietoa teollisuuskiinteistöjen osalta, mutta useimmiten ne voidaan arvioida olevan 1,5 – 2,0 €/m²/kk, jonka mukaan teollisuuskiinteistöjen tuottoarvolaskelmat voidaan tehdä. Tämänhetkisessä markkinatilanteessa sijoittajat voisivat olla valmiita ostamaan kohteen noin 11 % tuotolla, mutta to-

dennäköisesti vaatisivat pitkäaikaista, vähintään 5 vuotta voimassa olevaa vuokrasopimusta, jotta riski olisi minimaalinen. Teollisuuskiinteistöjen osalta sijoittajat ovat nykyisessä markkinatilanteessa erittäin varovaisia, ja varsinkin isompien kohteiden myynti on hidasta. Huoneiston neliöhintana tuottoarvomenetelmän perusteella on 11 % mukaan $2\,012\,000 / 2259 = \text{n. } 890 \text{ €/m}^2$, josta voidaan todeta, että hinta vastaa uudehkon kiinteistön arvoa.

6 YHTEENVETO

Toimitilamarkkinat ja toimitilat sijoituskohteena ovat kasvattaneet suosiotaan viime vuosina sijoitusmarkkinoilla. Suosion kasvu johtuu osaltaan siitä, että kiinteistömarkkinoista on saatavilla entistä enemmän informaatiota sijoittajien käyttöön. Aiheesta saatavilla oleva lähdetieto perustuu pääosin vain muutamaa suoraan aihetta käsittelevään teokseen sekä paikallisiin markkinakatsauksiin. Haastavaksi toimitilakohteiden käsitteelyn tekee myös se, ettei julkisia kauppahintatilastoja ole juurikaan saatavilla. Kyseinen ongelma ratkaistiin haastatteleamalla alan ammattilaisia, jotka ovat toimineet vuosikymmeniä työssään ja heiltä saatu markkina- ja hintatietous oli kullan arvoista tälle työlle.

Kiinteistösijoittajan yksi tärkeimmistä tiedoista on selvittää alueen markkinatilanne ennen mahdollisen sijoituskohteen ostoa. Tätä tietoa tarjoavat mm. paikalliset toimitilavälityksen ammattilaiset. Työ käsittelee kevään 2013 markkinatilannetta, ja markkinatietous on voimassa tällä hetkellä, eikä se ole yleistettävissä välttämättä useiksi vuosiksi eteenpäin. Sijoituskohdetta hankittaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota sijaintiin, tilan kuntoon, varustetasoon, vuokrattavuuteen ja hintaan. Tampereen alueen tulevaisuus ja kasvu nähdään hyvänä sen väestömäärän kasvun sekä erinomaisen sijainnin, monipuolisen yrityspohjan ja innovatiivisen osaamisympäristön perusteella. Hankalasta taloustilanteesta huolimatta Tampereelle on rakennettu ja tullaan rakentamaan paljon uudiskohteita vastaamaan kysyntää, erityisesti keskustan alue on kehittämisen painopisteenä. Tulevaisuudessa keskustan asema kasvaa entisestään ja muutostyöpaineet kohdistunevat vuokralaisten nykytarpeita vastaamattomiin tiloihin.

Opinnäytetyö oli prosessina hyvin mielenkiintoinen, koska sen tekemiseen liittyi myös oma kiinnostus tutustua aiheeseen ja sitä kautta tietoa on mahdollisuus hyödyntää päivittäisessä työssä. Työn tarkoitus on olla opas yksityiselle henkilölle, joka haluaa laajentaa kiinteistösijoitustoimintaansa turvallisena pidettävästä asutosijoittamisesta, suuremmat tuotot mahdollistavaan toimitilasijoittamiseen ja alueena sijoittajaa kiinnostaa Tampere. Aihe pyrittiin rajaamaan mahdollisimman yksinkertaiseksi, ja siksi kokonaisten kiinteistöyhtiöiden tai liikekiinteistöjen kauppvoja ei käsitelty. Verotusosio otettiin mukaan havainnollistamaan sijoitusprosessin kokonaiskuvaa. Työ antaa tietoa sekä paikallisille että ulkopuolisillekin sijoittajille, joita kiinnostavat Tampereen alueen toimitilamarkkinat.

SWOT-analyysi: toimitilasijoittaminen yksityishenkilön näkökulmasta Tampereella.

S (strenght) – Vahvuudet <ul style="list-style-type: none"> - logistisesti erinomainen sijainti luo kysyntää hyvistä toimitiloista - selkeä aluejako - vuokrataso - maine elinkeinoelämässä 	W (weakness) – Heikkoudet <ul style="list-style-type: none"> - toimistotilojen ominaisuudet - keskustan ulkopuoliset alueet - teollisuuden väheneminen
O (opportunity) – Mahdollisuudet <ul style="list-style-type: none"> - kauppahintatilastojen parempi hyödyntäminen - uudistuotanto - kehäteiden hyödyntäminen - jalostuskohteet - taloustilanteen kohentuminen 	T (threat) – Uhat <ul style="list-style-type: none"> - taloustilanne - inflaatio - liika uudistuotanto osamarkkinoilla - isojen toimijoiden siirtyminen ulkomaille - ylläpitokustannusten kasvu

Tampereen alueen vahvuuksiin kuuluu ehdottomasti loistava logistinen sijainti moottoriteiden läheisyydessä sekä lähellä pääkaupunkiseutua. Se kertoo sijoittajalle, että etenkin tuotanto- tai varastokiinteistön ostoa harkitessa tulee tarkastella kohteita, joiden saatavuus on hyvä ja ne ovat ominaisuuksiltaan nykyaikaisia. Myös selkeä jako eri alueisiin (teolliset- ja kaupalliset alueet) sekä Tampereen maine elinkeinoelämässä tukevat monien sijoittajien päätöksiä hankkia sijoituskohte Tampereelta. Tampereella vuokratasot ja tilojen käyttöasteet ovat olleet myös keskimääräistä parempia kuin muualla Suomessa. Sijoittajista etenkin ne, joilla on mahdollisuuksia kiinteistöjen nykyaikaistamiselle ja jalostamiselle, saattavat tehdä hyviä kauppvoja hankkiessaan esimerkiksi vanhan teollisuusrakennuksen omistukseensa ja kunnostamalla sen nykyaikaiseksi. Kunnostamisen avulla kohde on myös helpompi vuokrata tai myydä eteenpäin.

Tampereen alueen heikkoudet sijoittajan näkökulmasta liittyvät lähinnä keskustan ulkopuolisten alueiden kehityksen jälkeen jäämiseen sekä nykyaikaisten tilojen puutteellisuuteen. Sekä heikkoutena että uhkana nousevat esiin teollisuuden väheneminen sekä isojen toimijoiden siirtyminen ulkomaille, esimerkkinä Nokian toimistotilojen tyhjeneminen Hervannassa. Isojen tilakokonaisuuksien tyhjeneminen lisää vajaakäyttöä ja

usein tuhansien neliöiden tilojen vuokraus seuraavalle käyttäjälle on haastavaa. Tällöin kyseeseen tulevat sijoittajat, joilla on mahdollisuus investoida tiloihin lisäämällä esimerkiksi sisäänkäyntejä ja sosiaalitylöitä, mahdollistetaan tilojen jakaminen eri käyttäjille. Uhkana sijoittajille on myös inflaatio, joka saattaa tyrehdyttää arvonnousua, mutta arvonnousu tai arvonalasku kohdistuu osamarkkinoihin eri tavalla. Arvonnousu kohdistuu tällä hetkellä lähinnä keskustan alueen kohteisiin, mutta keskustan ulkopuolisten sekä logistisesti huonojen kohteiden hinnat ovat pikkuhiljaa laskemaan päin. Siksi näiden kohteiden jalostaminen olisi erittäin tärkeää.

Mahdollisuutena sijoittajan kannalta olisi erityisesti kauppahintatilastojen selkeämpi julkistaminen ja sitä kautta olisi helpompi tarkkailla markkinatilannetta ja olla tietoinen alueiden hintakehityksestä. Voisivatko esimerkiksi paikalliset toimitilavälittäjät ylläpitää toteutuneista kaupoista omaa rekisteriä, vai onko se ylipäänsä mahdollista, on hyvä kysymys. Yleisen taloustilanteen kohentuminen ja sitä kautta yritysten tilatarpeiden kysynnän kasvu vaikuttaisivat erittäin positiivisesti Tampereen sekä kaikkien muidenkin alueiden toimitilamarkkinoihin. Sijoittajien omistamien tilojen arvo nousisi ja uusien tilojen tarve kasvaisi.

LÄHTEET

Kirjat:

Hämäläinen, K. 2005. Sijoittajan käsikirja. Helsinki. Talentum Media Oy.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen L., Tannila, E & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2011. Ammattimainen sijoittaminen. Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2001. Asuntokaupan opas. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus.

Olkkonen, O., Kaleva H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen. Turku. Sitra.

Olkkonen, O. & Miettälä, A. 1993. Johdatus toimitilatalouteen. Helsinki. Sitra.

Virtanen, P. 1990. Kiinteistöarvioinnin perusteet. Hämeenlinna. Otatieto Oy.

Internet:

Catella & KTI. Tampereen Seudun Toimitilamarkkinat. Alueellisen markkinainformaation kehittäminen. Aaltonen, L., Kaleva, H., Lehtinen, J., Palokangas, S., Pesu, R & Soutamo, M. 2007. Luettu 27.2.2013.
http://www.kti.fi/kti/doc/2007/Tampereen_seudun_toimitilamarkkinat.pdf

Catella Oy Markkinakatsaus kevät 2013. Luettu 27.3.2013. Tulostettavissa tai tilattavissa osoitteesta:
<http://www.catella.fi/fi/11847.aspx>

Kauppalehti. Sijoitetun pääoman tuottoprosentti. Luettu 28.4.2013.
<http://www.kauppalehti.fi/balance/ohjeet/sijoitetun+paaoman+tuotto-%25+roi/20110261955>

Kiinteistötietoindeksi. Kiinteistömarkkinakäsitteet. Luettu 28.4.2013.
<http://www.kti.fi/kti/doc/palvelut/kasitteet/Kiinteistomarkkinakasitteet.pdf>

Kodin arvokirja. Arviointimenetelmät. Luettu 28.4.2013.
<http://www.arvokirja.fi/arviomenetelmat.html>

Maanmittauslaitos. Tuotto-arvomenetelmä ja kauppa-arvomenetelmä. Luettu 28.4.2013.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2805>

Oikotie-hakupalvelu. Tampereen myynnissä olevat toimitilat. Luettu 12.5.2013.
[http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-toimitilat#view=list&module=business-sell&offset=0&limit=12&sortby=published%20desc&bslocation\[locationids\]\[\]=386|6|61.497856|23.762255|Tampere&bsprice\[suffix\]=000&bsprice\[min\]=&bsprice\[max\]=&bsprice\[unpriced\]\[\]=1&bssize\[min\]=&bssize\[max\]=&bssizelot\[min\]=&bssizelot\[max\]=&bssettings\[changed\]=1&bssettings\[collapsed\]=1&bspublished\[published\]=1](http://asunnot.oikotie.fi/myytavat-toimitilat#view=list&module=business-sell&offset=0&limit=12&sortby=published%20desc&bslocation[locationids][]=386|6|61.497856|23.762255|Tampere&bsprice[suffix]=000&bsprice[min]=&bsprice[max]=&bsprice[unpriced][]=1&bssize[min]=&bssize[max]=&bssizelot[min]=&bssizelot[max]=&bssettings[changed]=1&bssettings[collapsed]=1&bspublished[published]=1)

Pörssisäätiö. Sijoittajan vero-opas. Luettu 26.4.2013.

<http://www.porssisaatio.fi/wp-content/uploads/2012/07/Sijoittajan-vero-opas.pdf>

Taloyhtiö.net. Taloussuunnittelu. Luettu 28.4.2013.

<http://www.taloyhtio.net/talous/taloussuunnittelu/>

Tampereen Kaupungin kotisivut. Tampere lyhyesti. Luettu 26.2.2013.

http://www.tampere.fi/material/attachments/t/5qrvaoCaD/Kortti2012_suomi_netti.pdf

Verohallinto. Pääomatulon verotus. Luettu 26.4.2013.

http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot/Paaomatulot%2812005%29

Vuokraturva 2013. Asuntosijoittajan tietopaketti. Luettu 24.5.2013.

<http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittajan-tietopaketti/>

Haastattelut:

Ahlstedt, M. myyntipäällikkö. 2013. Haastattelu 27.2.2013. Haastattelija Ihanamäki, J. Tampere

Nikkilä, A. toimitusjohtaja. 2013. Haastattelu 27.2.2013. Haastattelija Ihanamäki, J. Tampere

LIITTEET

Liite 1. HAASTATTELULOMAKE

1. Mitä asioita pitää ottaa huomioon toimitilasijoituskohdetta ostaessa?
2. Minkä hintaisia ovat hyväkuntoiset Tampereen prime-alueen toimistot sekä liiketilat /m2?
3. Minkä hintaisia ovat hyväkuntoiset Tampereen keskustan tuntumassa olevat toimistot sekä liiketilat /m2?
4. Onko Tampereen alueen kohteissa tapahtunut arvonnousua tai muutoksia myyntihinnoissa viime vuosina?
5. Mitkä ovat tuottovaatimukset Tampereella toimistoille, liiketiloille sekä tuotanto- ja varastotiloille tällä hetkellä?
6. Saako yrityksen sekä omaa nimeänne käyttää tässä opinnäytetyössä?